

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 9 日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 黛 陽 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 15 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 5 月 20 日 午前 9 時 00 分 前橋地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 6 月 10 日 午後 1 時 00 分 前橋地方裁判所民事部執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 5 月 23 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 5 月 23 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 4 月 9 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	9,410,000 7,528,000	一括	1,882,000	68,315	29,276
1	390,000				
2	1,660,000				
3	7,360,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 伊勢崎市八坂町
 地 番 520番1
 地 目 宅地
 地 積 66.92平方メートル
- 2 所 在 伊勢崎市八坂町
 地 番 520番3
 地 目 宅地
 地 積 190.42平方メートル
- 3 所 在 伊勢崎市八坂町 520番地3
 家屋 番号 520番3
 種 類 居宅
 構 造 木造ルーフィングぶき2階建
 床 面 積 1階 60.03平方メートル
 2階 46.78平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月12日

前橋地方裁判所民事部執行係

裁判所書記官 野 口 耕 司

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は隣地(地番520番7)と一体となって通路として利用されている。

【物件番号2】

地番520番7を承役地とする地役権設定登記がある。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調

査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」を御覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 伊勢崎市八坂町 |
| | 地 番 | 520番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 66.92平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市八坂町 |
| | 地 番 | 520番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 190.42平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊勢崎市八坂町 520番地3 |
| | 家屋 番号 | 520番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.03平方メートル
2階 46.78平方メートル |



令和6年(ケ)第123号
令和6年11月14日受理
令和6年12月24日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所

執行官 狩 俣 辰 男 ㊟

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-------|----------------|-------------|
| 1 | 所 在 | 伊勢崎市八坂町 | |
| | 地 番 | 520番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 66.92平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 伊勢崎市八坂町 | |
| | 地 番 | 520番3 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 190.42平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 伊勢崎市八坂町 520番地3 | |
| | 家屋 番号 | 520番3 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 60.03平方メートル |
| | | 2階 | 46.78平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	群馬県伊勢崎市八坂町520番地3（住居表示未実施）		
土地	物件 2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☒ 概ね公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件 3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日]		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 配置概略図のとおり		

（注）チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
（2枚目）

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	群馬県伊勢崎市八坂町520番地3 付近					
土地	物件1					
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)					
形状	☒ 概ね公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐					
占有者及び占有状況	☒ 物件1の土地は隣地(地番520番7)と一体となって舗装されており、公道に至る通路として使用されている。					
下記以外の建物(目的外建物)	☐ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)					
その他の事項	☒ 物件1の土地上に電柱がある(写真⑨参照)。					
建物	物件					
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:					
物件目録にない附属建物	☐ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:					
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり					
上記以外の敷地(目的外土地)	☐ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)					
その他の事項						
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日					
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり					

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	(以下は12月24日到着の回答書を当職において要約したものである。) 1 本件建物が空き家となったのは令和5年2月ころです。 2 本件建物や本件建物敷地に不具合はありません。 3 本件建物敷地と隣地とで境界の争いはありません。 4 近隣から異臭騒音はありません。 5 東京電力から電柱の地代はもらっていません。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(4枚目)

執 行 官 の 意 見

■下記のとおり

1 本件各物件の状況

配置概略図、間取概略図及び添付した写真のとおりである。

2 物件1の土地

(1) 本件建物の敷地となっている物件2の土地は公道に接面していない。そのため公道に接面するために物件1の土地が敷地延長の土地となっている。

(2) 物件1の土地は、本件分譲地の公道に接面していない他の区画の土地(地番520番4)の所有者が所有する土地(地番520番7)と一体となって舗装されている。

(3) 以上のことから、物件1の土地については通路としての通行や配管の敷設以外の利用方法については制限される可能性があることを買受人は留意されたい。

3 その他

前橋地方法務局で確認したところ、物件2の土地には本件建物以外の登記建物はなく、物件1の土地には登記建物はなかった。

以 上

(調査の経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法
令和6年11月19日(火) 14:35 - 14:43	伊勢崎市役所 資産税課	☒ 家屋平面図交付申請 ☐ ☐
令和6年11月19日(火) 14:52 - 15:00	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 写真撮影 ☒ 近隣者から聴取 ☐
令和6年11月19日(火) 16:04 - 16:13	前橋地方法務局	☒ 隣地登記事項証明書交付申請 ☒ 本件土地上の登記建物の有無調査 ☐
令和6年11月19日(火) -	執行官室	☒ 債務者兼所有者宛に事務連絡発送(切手110円使用) ☐ ☐
令和6年12月12日(木) 9:50 - 10:15	物件所在地	☒ 物件調査 占有調査 境界確認 立入調査 写真撮影 ☐ ☐
令和6年12月13日(金) -	執行官室	☒ 債務者兼所有者宛に照会書発送(切手110円×2使用) ☒ (上記照会に対する回答12月24日到着) ☐
年 月 日() -		☐ ☐ ☐
(特記事項) ☐ 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和6年12月12日 目的物件は空き家で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和6年12月12日 評価人同行		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(6 枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	伊勢崎市八坂町				地番	520番3			
出力縮	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(前橋地方務局伊勢崎支局管轄)

令和6年9月27日
福岡法務局

地図整理番号：M63726

登記官

A3をA4に縮小コピー

(7 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(前橋地方方法務局伊勢崎支局管轄)
令和6年9月27日 福岡法務局

(8枚目)

登記号

A3をA4に縮小コピー

1/2

地積測量図

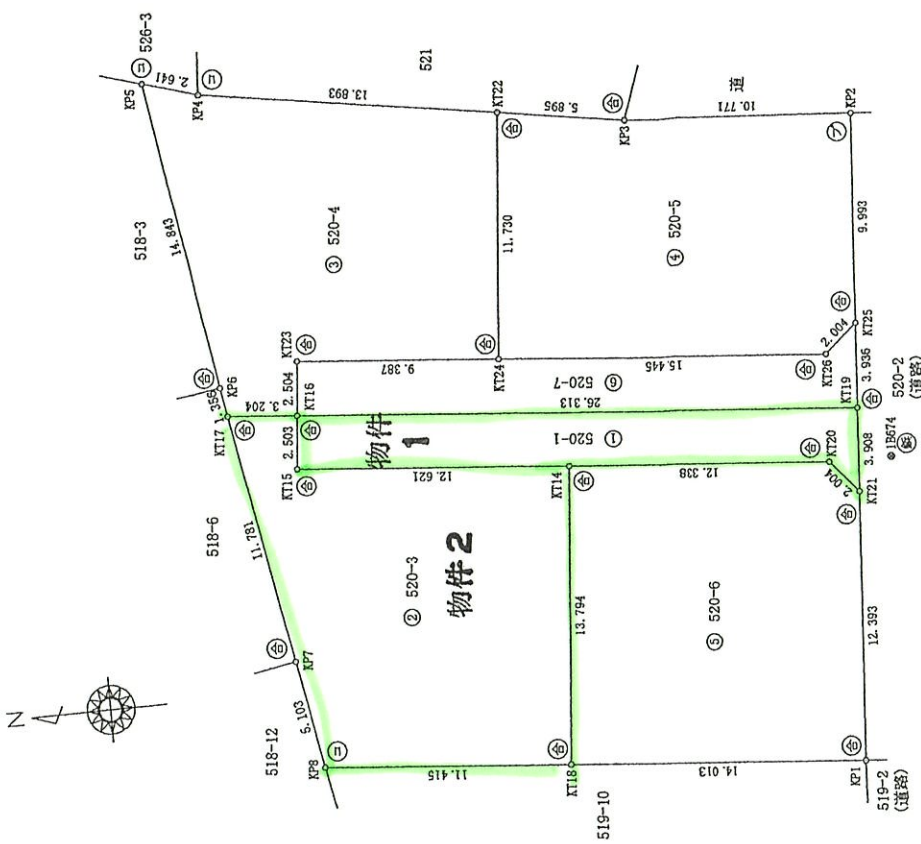
地番	520-1 520-3~520-7
土地の所在	伊勢崎市八坂町

求積表

地番	① 520-1					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})		
KT15	34925.154	-57122.417	-3.588	-125311.452552		
KT14	34912.581	-57123.511	-2.164	-75550.825294		
KT20	34900.289	-57124.581	-2.592	-90461.549088		
KT21	34898.986	-57126.103	2.377	82954.889722		
KT19	34898.723	-57122.294	6.180	215674.108140		
KT16	34924.937	-57119.923	-0.213	-7439.011581		
			合計	-133.840643		
			合計面積	66.9203215		
			地積	66.92	m ²	

地番	② 520-3					
	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n * (Y _{n+1} -Y _{n-1})		
NO						
KT14	34912.581	-57123.511	14.835	517963.051716		
KT15	34925.154	-57122.417	3.588	125311.452552		
KT16	34924.937	-57119.923	2.772	96811.925854		
KT17	34928.129	-57119.645	-11.319	-395351.492151		
KT7	34926.056	-57131.242	-16.619	-580456.124654		
KT8	34925.149	-57135.254	-6.011	-209935.070639		
KT18	34913.777	-57137.253	12.753	448255.398031		
			合計	-380.859741		
			合計面積	190.4298705		
			地積	190.42	m ²	

地番	③ 520-4				
NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	
KT17	34928.129	-57119.645	-1.613	-56539.072077	
KT16	34924.937	-57119.923	2.217	77428.585329	
KT23	34924.720	-57117.428	1.681	58708.454320	
KT24	34915.368	-57118.242	10.872	379599.800096	
KT22	34914.351	-57106.556	13.857	483908.161807	
KT4	34928.073	-57104.385	2.919	101955.045887	
KT5	34930.606	-57103.637	-13.925	-488408.688550	
KT6	34928.368	-57118.310	-16.008	-559133.314944	
		合計		-380.948132	
		合計面積		190.4740650	
		地積		190.47	m ²



作製者
土地家屋調査士

(令和2年1月30日作製)

申請人

縮尺
1/250

(群馬土地家屋調査士会)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(前橋地方支務局伊勢崎支局管理)
令和6年9月27日 前橋支務局

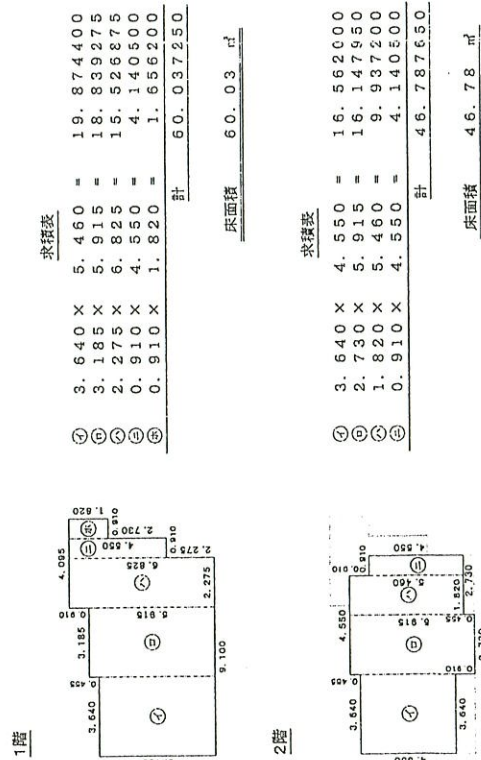
登記官

(9枚目)

地図整理番号：M63728

各階平面図 建物図面

家屋番号	520番3
建物の所在	伊勢崎市八坂町520番地3



作成者	令和2年10月6日作製
作成年月日	

縮尺 1/250

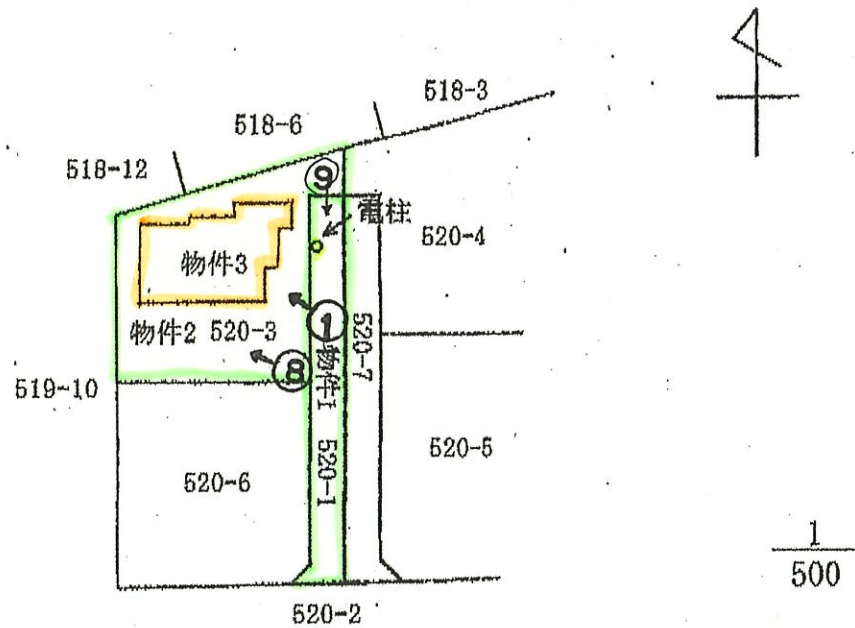
申請人

縮尺

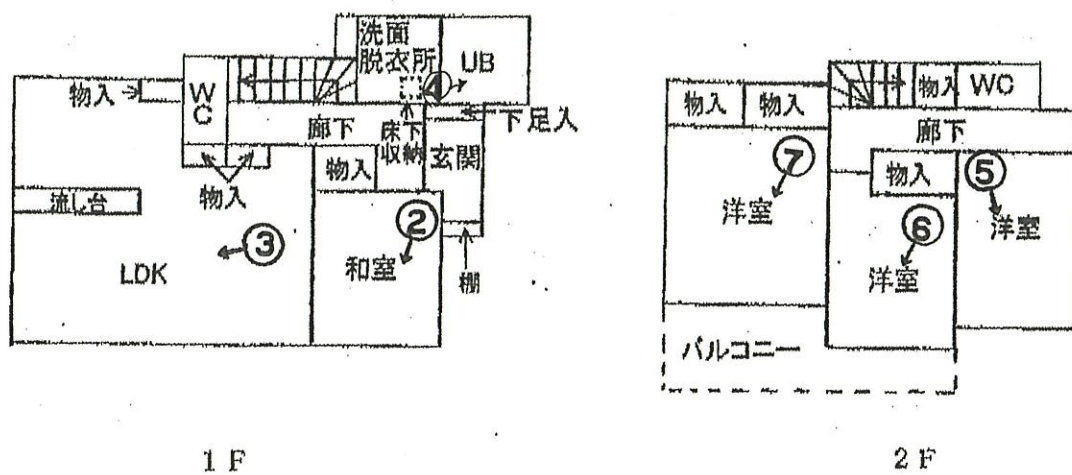
1/500

A3をA4に縮小コピー

配置概略図



間取概略図





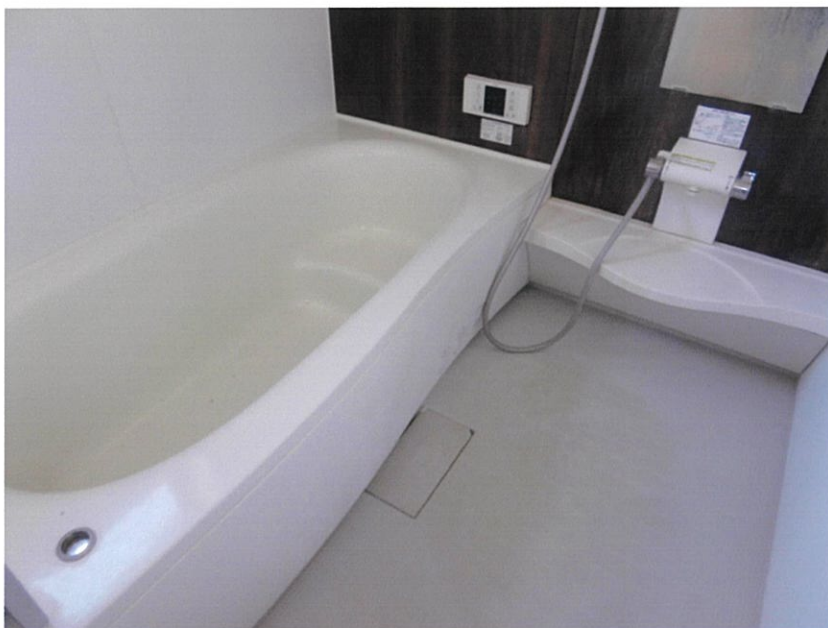
① 外観



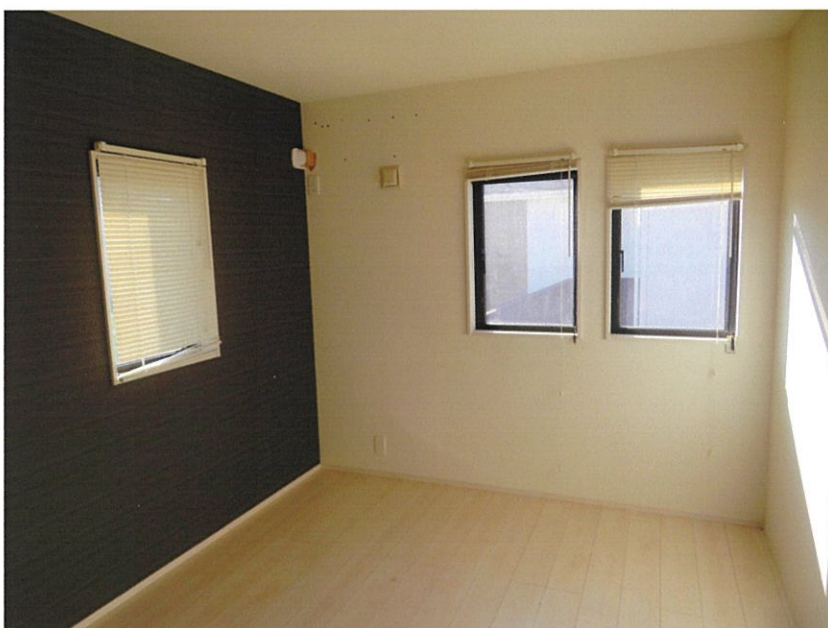
② 1階和室



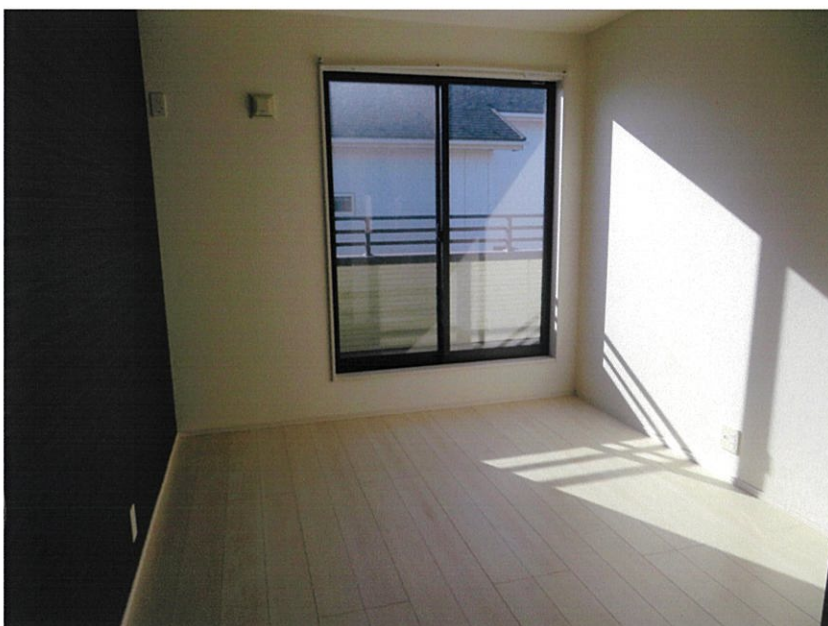
③ 1階LDK



④ 1 階 U B



⑤ 2 階 洋室



⑥ 2 階 洋室



⑦ 2階洋室



⑧敷地南側

物件2の土地



電柱

隣地（地番520番7）

⑨物件1の土地

鑑 評 第 6-40 号
令和 6 年 (ケ) 第 123 号
令和 6 年 12 月 12 日 現地調査
令和 6 年 12 月 27 日 評 価

前橋地方裁判所 民事部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石川 直美 印

第1 評価額

一 括 価 格			
金		9,410,000 円	
内 訳 価 格			
物件 1	(土地)	金	390,000 円
物件 2	(土地)	金	1,660,000 円
物件 3	(建物)	金	7,360,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1, 2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	伊勢崎市八坂町 520番1 宅地 66.92㎡	※現況通路として 利用されている。
2	所在地 地番 地目 地積	伊勢崎市八坂町 520番3 宅地 190.42㎡	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	伊勢崎市八坂町520番地3 520番3 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 60.03㎡ 2階 46.78㎡	同左
番号	特記事項		
	特に無		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件 1 , 2）

位置・交通	東武伊勢崎線 「新伊勢崎」 駅の 南西方・道路距離 約1.1 k m (別添「位置図」 参照)	
付近の状況	一般住宅、店舗等が建ち並ぶ伊勢崎市役所近接の住宅地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他規制	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% — ・立地適正化計画有 (居住誘導区域内、都市機能誘導区域内「市役所・伊勢崎駅・新伊勢崎駅周辺」) ※特記事項参照 ・景観条例有
画地条件 (規模・形状等)	地積 間口・奥行 形状 接道状況 その他	257.34㎡ 間口約 4.0m 、 奥行約 30.0m 不整形地 中間画地 —
接面道路	南側幅員約10.5m (認定幅員10.5m) の舗装市道 (42条1項1号道路) にほぼ等高に接している。※北側土地は敷地延長扱いとなっている。	
土地の利用状況等	<物件2について> ・土地所有者が本土地上に物件3を所有し、占有している。 <物件1について> ・物件1の土地は隣地 (地番520番7) と一体となって舗装されており、公道に至る通路として使用されている。 ・物件1の土地上に電柱がある。	

※次項へ続く

供給処理施設	上水道	有
	下水道	有
	都市ガス	有
	(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常の費用で敷地内への引込ができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特記事項	<物件1の土地> (1) 本件建物の敷地となっている物件2の土地は公道に接面していない。そのため、公道に接面するために物件1の土地が敷地延長の土地となっている。 (2) 物件1の土地は、本件分譲地の公道に接面していない他の区画の土地（地番520番4）の所有者が所有する土地（地番520番7）と一体となって舗装されている。 (3) 以上のことから、物件1の土地については通路としての通行や配管の敷設以外の利用方法については制限される可能性があることを買受人は留意されたい。 ・前橋地方法務局で確認したところ、物件2の土地には本件建物以外の登記建物はなく、物件1の土地には登記建物はなかった。 ・物件1、2には520番4、520番7への通行地役権がある。 物件1（520番1）→地役権設定：令和2年11月5日 目的：通行 範囲：全部 要役地：伊勢崎市八坂町520番4 物件2（520番3）→要役地地役権 目的：通行 範囲：全部 承役地：伊勢崎市八坂町520番7 ・伊勢崎市では立地適正化計画の届出制度を設けており、居住誘導区域を除く区域における一定規模以上の住宅や都市機能誘導区域外における誘導施設の整備などを行う際は、都市再生特別措置法に基づき届出の必要がある。物件1、2は居住誘導区域内、都市機能誘導区域内「市役所・伊勢崎駅・新伊勢崎駅周辺」に属している為、一部の誘導施設の開発・建築行為を行う場合は、届出を要する。 （伊勢崎市役所都市計画課） ・洪水浸水想定区域（想定最大）（国土地理院洪水ハザードマップ確認）において想定浸水0.5～3.0m未満の区域に該当する。 ・520番2は伊勢崎市所有の公衆用道路。520番4、同番7は持分共有の宅地。520番5、同番6は個人所有の宅地。502番5、同番6は伊勢崎市所有の宅地。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 3)

区 分	主である建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）： 令和2年6月22日 新築 経 過 年 数： 約 4 年 経済的残存耐用年数： 約 20 年	
仕 様	構造：木造 屋根：ルーフィングぶき 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング、畳、CF等 設備：水道設備、電気設備等 その他：－	
床面積(現況)	1 階	60.03m ²
	2 階	46.78m ²
	計	106.81m ²
現 況 用 途 等	階 層：2階建 現 況 用 途：居宅 間 取 り：（別添「建物間取概略図」参照）	
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	詳細は執行官の現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	特に無	

② 建物価格（物件 3）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ＝エ
3	140,000	106.81	0.59	8,823,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 24 年，経過年数 4 年，経済的残存耐用年数 20 年，残価率 0.05 の耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 0.05 + (1 - 0.05) \times \text{経済的残存耐用年数} / \text{経済的全耐用年数} \} \times (1 - \text{観察減価 } 0.3) \approx 0.59$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらには競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 ア×イ＝ウ
	円	種類		円
1	719,000	場所的利益	0.10	71,900
2	6,135,000	法定地上権	0.55	3,374,250

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を場所的利益と判断し、その割合を10%、物件2の土地利用権等を法定地上権と判断し、その割合を55%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ、1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	その他の 控除減価 カ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ-カ
1	719,000	- 71,900	-	1.00	0.60	-	390,000
2	6,135,000	- 3,374,250	-	1.00	0.60	-	1,660,000
3	8,823,000	+ 3,446,150	-	1.00	0.60	-	7,360,000
一括価格(合計)							9,410,000

ウ 占有減価修正 : 無

エ 市場性修正 : 無

オ 競売市場修正 : 第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

カ その他の控除減価 : 無

第6 参考価格資料

1 地価調査価格（伊勢崎（県）-8）

所 在 : 伊勢崎市今泉町一丁目15番9

価 格 : 39,500 円/㎡

位 置 : 東武伊勢崎線「新伊勢崎」駅の 南東方・道路距離 約800m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 182 ㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南側5.8m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域 (建ぺい率 60% 容積率 200%)
第一種住居地域

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 建物配置概略図・建物間取概略図

3 建物図面・各階平面図

位置図



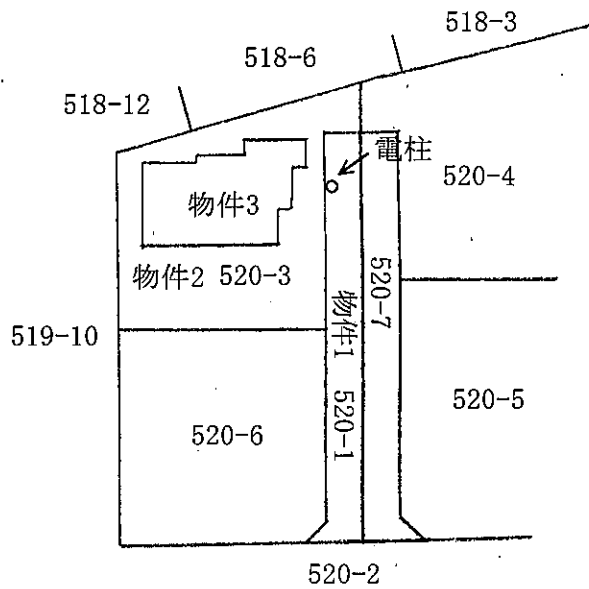
物件所在地

基準地8

伊勢崎都市計画区域

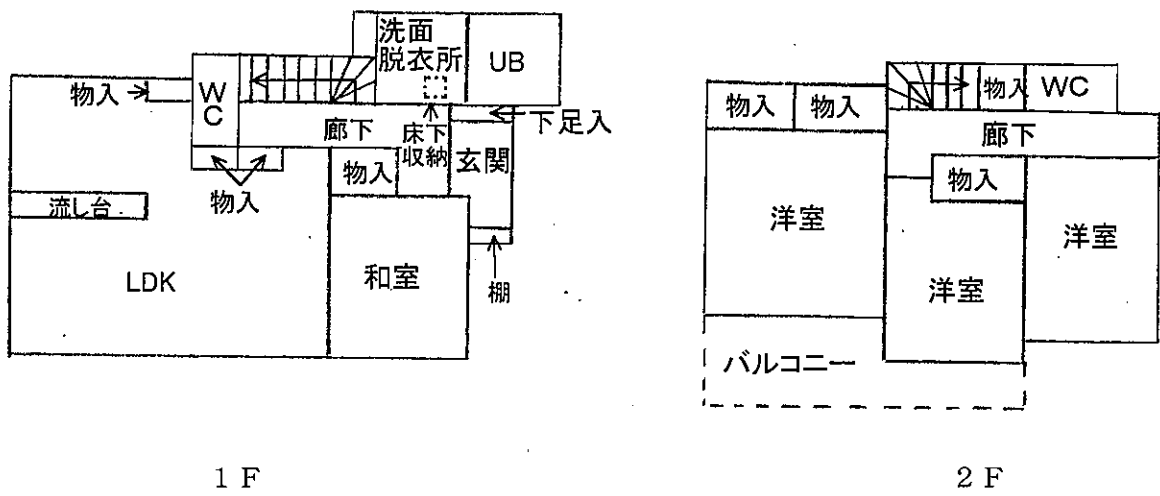
伊勢崎市役所 伊勢崎市都市計画図
令和4年1月

配置概略図



1
500

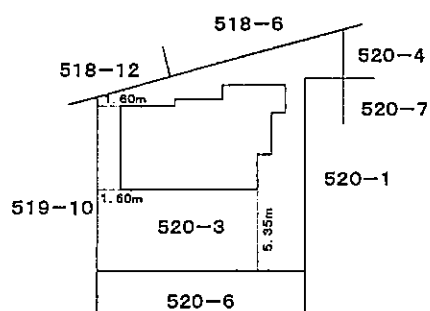
間取概略図



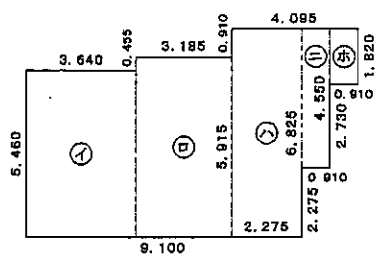
1 F

2 F

1
150



1階

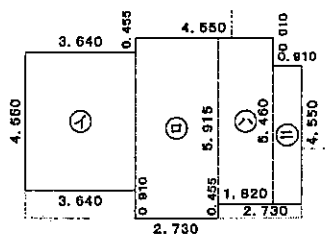


求積表

①	3.640 ×	5.460 =	19.874400
②	3.185 ×	5.915 =	18.839275
③	2.275 ×	6.825 =	15.526875
④	0.910 ×	4.550 =	4.140500
⑤	0.910 ×	1.820 =	1.656200
計			60.037250

床面積 60.03 m²

2階



求積表

①	3.640 ×	4.550 =	16.562000
②	2.730 ×	5.915 =	16.147950
③	1.820 ×	5.460 =	9.937200
④	0.910 ×	4.550 =	4.140500
計			46.787650

床面積 46.78 m²